

DOI:10.19684/j.cnki.1002-4603.2026.06.021

遗赠房屋被拆迁取得安置房的继承规则

文/杜开林（一审承办人） 肖庆星

【裁判要旨】 遗赠扶养协议生效后、继承开始前，遗赠人因遗赠的房屋被拆迁取得的安置房，系被拆迁房屋的代位物。若遗赠人与扶养人未重新签订协议并继续接受扶养的，推定遗赠人具有以代位物为遗赠的意思表示，扶养人主张继承代位物的，人民法院予以支持。

□案号 一审：(2025)苏0613民初12914号

【案情】

原告：倪某池、张某香。

被告：江苏省南通市海门区某村民委员会（以下简称某村委会）。

倪某池、张某香系夫妻关系，倪某玉系倪某池堂叔，倪某玉无子女，父母、兄弟姐妹均已亡故。2018年10月，两原告与倪某玉签订遗赠扶养协议，约定倪某玉自愿将其单独所有的位于海门街道某村的一处房产遗赠给两原告，由两原告承担倪某玉的生养死葬义务。遗赠扶养协议签订并经公证后，两原告依约对倪某玉履行了生活照料、精神慰藉、经济支持等扶养义务。2019年10月，协议所涉房屋被征收拆迁，后被置换为另一处房产。2025年7月，倪

某玉去世。南通市海门区人民法院根据两原告申请，依法指定某村委会为倪某玉的遗产管理人。

倪某池、张某香将某村委会诉至法院，请求：判令倪某玉名下位于某小区的安置房归两原告所有，被告配合办理前述房屋的不动产所有权变更登记手续。

【审判】

海门区法院经审理作出民事调解书：被继承人倪某玉名下的安置房归原告倪某池、张某香所有，被告某村委会于2025年12月31日前配合两原告办理前述房屋的不动产所有权变更登记手续，所产生的变更登记手续费用由原告倪某池、张某香承担。该案已

发生法律效力。

【评析】

遗赠扶养协议约定将遗赠人自己的房屋赠与扶养人，但在继承开始前，该房屋被拆迁继而获得的安置房，扶养人请求确认该安置房由其受遗赠的能否获得支持，在司法实践中存在一定的争议。

一种观点认为，该情形下扶养人不能继承被拆迁安置的房屋。根据物权标的物特定原则和物权变更、转让及消灭的理论依据，案涉特定的房屋被拆迁已导致所有权消灭，由此取得新的标的物即拆迁安置房，两者为不同的物，遗赠人对该安置房无明确的处分意愿，因此扶养人无法取得该安置房。^①

①赵洲、师云霄：“遗嘱中的房屋被拆迁获得补偿金的继承规则”，载《人民司法》2023年第5期。

另一种观点认为，遗赠的房屋虽被拆迁已灭失，但安置房是由被拆迁房屋转化而来，两者产权均未发生变化，仅是财产形式发生转化，遗嘱人订立遗嘱时的内心真意并未改变。所以，安置房应当视为遗赠房屋的替代物，可类推适用物上代位规则，遗赠房屋因拆迁灭失后继续存在于其关联的代位物，因此扶养人有权受遗赠继承该安置房。^①

笔者同意第二种观点，具体评析如下：

一、遗赠扶养协议的继承优先效力

民法典第一千一百二十三条赋予了遗赠扶养协议相较于法定继承、遗嘱继承及遗赠的优先效力。根据意思自治优先原则，遗赠扶养协议为双务、有偿合同，体现了双方最真实意思表示，对遗产继承的意思自治程度最高。为此，如何准确理解把握遗赠扶养协议的性质，究竟是生前行为还是死因行为，抑或是两者的结合，在实践中存在颇多疑问，而该问题的回答又影响着协议何时生效。笔者认为，协议兼具生前行为和死因行为，可以理解为扶养合同和遗赠合同的结合体。一方面，扶养合同为生前法律行为，扶养人的生死葬义务在协议签订后即产生，对扶养人具有合同拘

束力，遗赠人据此对扶养人享有扶养请求权；另一方面，遗赠合同为死因法律行为，扶养人只有在遗赠人死亡后才享有受遗赠的权利。^②而正是由于遗赠扶养协议中“生前扶养”与“死后赠与”的复合结构，双方权利在发生上存在异时性，实践中往往会出现遗赠人将其财产遗赠后，再对遗赠财产进行转让或其他重大处分将使扶养人的权利嗣后难以实现，从而导致双方利益的严重失衡。^③

本案即为示例，两扶养人与遗赠人签订遗赠扶养协议并经公证，扶养人尽心尽责履行生养义务7年直至遗赠人去世，但遗赠人生前处分的遗赠房屋，因与政府签订房屋征收补偿协议，造成该遗赠房屋灭失，并转而以安置房这一新的物权载体存在，此时，两扶养人却面临在遗赠人死后能否遗赠取得安置房的风险。本案中，两原告在遗赠人死亡后，即持经公证的遗赠扶养协议等材料至相关部门办理不动产变更登记手续时，工作人员以协议载明的房屋与安置房非同一不动产而不予办理。换言之，在未出现遗赠扶养协议约定解除、协商解除或法定解除的情形下，扶养人的继承优先效力保护无法阻却遗赠人对遗赠财产的处分，扶养人的利益面临失衡，不利于调动其积极性。

鉴于此，调适扶养人的利益失衡可进一步探究遗赠扶养协议优先效力的规范旨意。从农村五保供养制度发展出来的遗赠扶养制度，是立法者基于拓展养老形式、完善养老保障体系以有效应对人口老龄化问题的法政策考量，是具有中国特色的一种法律制度。^④此外，2022年3月最高人民法院《关于为实施积极应对人口老龄化国家战略提供司法服务和保障的意见》规定，依法认定各类遗赠扶养协议效力，满足养老形式多样化需求。是故，有的学者主张对扶养人债权预期利益予以倾斜保护，即赋予遗赠扶养协议具有物权特征，当协议所约定的遗赠财产为特定化财产时，扶养人对此特定化财产的“物权化”权利应当自协议生效时即发生。^⑤笔者认为，矫正扶养人因遗赠标的物嗣后灭失导致受遗赠不能的利益失衡，可类推适用物上代位制度。

二、物上代位在遗赠中的类推适用

物上代位性，是指担保财产发生毁损、灭失或者被征收等情形时，担保物权的效力及于担保财产的替代物，包括保险金、赔偿金或者补偿金等。^⑥目前，我国法律对于物上代位性仅规定在担保物权领域，即民法典第三百九十条和最高

①参见(2020)粤03民终20486号。

②李永军：“论遗赠在继承中的法律效力”，载《清华法学》2023年第1期。

③缪宇：“遗赠扶养协议中的利益失衡及其矫治”，载《环球法律评论》2020年第5期。

④黄薇主编：《中华人民共和国民法典继承编释义》，法律出版社2020年版，第145页。

⑤房绍坤、毛俊龙：“遗赠扶养协议优先效力的正当性基础与保障路径”，载《浙江工商大学学报》2023年第6期。

⑥最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社2021年版，第378页。

法院《关于适用民法典有关担保制度的解释》第42条。而在继承与遗赠领域，我国法律并未明确规定遗产的物上代位性，但在理论、司法实践与域外法中，均一定程度予以承认物上代位性。

在理论层面，有学者认为，继承旨在对于被继承人死后财产的重新分割，包括遗赠在内的继承活动注重物的价值而非实体。因此，一旦遗产实体物形态转化为各种请求权，则基于物上代位法则，遗赠标的物应及于此代位物。^①甚至有学者认为，我国在教义学上并未否定物上代位在继承法中的阐释意义，立法者无须为物上代位设立明文规则，即可自动适用。^②在实践层面，有的法院认为，案涉房屋虽因被政府征收被拆除后实物灭失，但案涉房屋的价值并未灭失，而是依法转化为案涉房屋对应的拆迁补偿权益。^③在域外立法层面，德国、日本民法典均规定了遗赠物上代位推定制度，无论特定物遗赠或者债权遗赠，在遗赠标的物毁损、灭失或被侵夺等场合，受遗赠人仍可就代位物向遗赠义务人主张遗赠。德国民法典第2169条第3款规定：“遗嘱人对遗赠

物享有给付请求权，或于遗赠后，因其物之灭失或被侵夺，而对该价额有赔偿请求权者，于有疑义时，以该请求权为遗赠。”^④日本民法典第999条规定：“遗嘱人因遗赠标的物灭失、变造或丧失其占有，而对第三人享有请求赔偿金之权利时，推定以其权利为遗赠标的物。”^⑤

因此，笔者认为，即便在民法典视野下对遗赠物上代位性存在法律规范的漏洞，但可通过法律漏洞填补规则项下的类推适用方法获取遗赠物上代位的适用正当性。

第一，物上代位的基础性权利持续扩张。虽然我国民法典明确规定物上代位的权利来源为担保物权，但随着理论与实践的发展，物上代位可存续于所有权之上。如被拆迁人对原房屋享有所有权，因拆迁导致原房屋灭失，基于拆迁补偿安置协议将享有安置房或补偿金等适格代位物。^⑥同理，物上代位亦可存续于债权之上。如上所述，遗赠扶养协议是双务、有偿合同，是遗赠合同和扶养合同的结合体，扶养人因履

行扶养义务享有受遗赠的权利可及于替代物上。^⑦

第二，物上代位发生的原因相同。担保物权的物上代位发生原因系于担保财产的毁损、灭失或被征收，继而对第三人享有赔偿金、补偿金、保险金请求权。而在遗赠中，遗赠财产也会因毁损、灭失或被征收获得钱款或其他替代物，在本质上与因担保财产毁损、灭失获得的“三金”并无不同，均属于原先财产本身价值的替代物。

第三，物上代位的范围相同。民法典第三百九十条关于代位物的范围仅列举了“三金”，但并不意味着代位物仅限于此。实践中也存在实物补偿现象，如房屋征收拆迁补偿中的房屋产权调换，被征收房屋上的抵押权应继续存在于被征收人因房屋产权调换而取得的房屋上，且不以再次办理抵押登记为要件。^⑧准此，遗赠物上代位的范围不仅包括“三金”，还包括拆迁房屋产权置换。

综上，在遗赠扶养协议中类推适用物上代位性，会发生遗赠物因

①刘耀东：“论遗赠物上代位之推定制度”，载《天津法学》2012年第4期。

②张静：“物上代位的体系整合与教义学结构”，载《环球法律评论》2021年第4期。

③参见（2020）浙11民终580号。

④台湾大学法律学院、台大法学基金会编译：《德国民法典》，北京大学出版社2017年版，第1519页-第1521页。

⑤王融擎：《日本民法条文与判例》（下），中国法制出版社2018年版，第897页-第898页。

⑥杨江涛：“被拆迁人房屋补偿安置权益之物权性保护——以物上代位为法律漏洞裁判补充路径”，载《人民司法》2023年第16期。

⑦陈霖：“遗赠物上代位推定的教义构造与适用甄别”，载《交大法学》2024年第1期。

⑧程啸、高圣平、谢鸿飞：《最高人民法院新担保司法解释理解与适用》，法律出版社2021年，第253页；最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社2021年版，第384页。

毁损、灭失或被征收时，推定遗赠人以取得的权利为遗赠。因此，在本案中，倪某玉在签订遗赠扶养协议后，同意将遗赠的房屋拆迁继而获得安置房，原房屋与安置房的产权同属于倪某玉，推定倪某玉继续以安置房为遗赠，两扶养人倪某与张某可主张以该安置房受遗赠，除非有证据证明倪某玉有相反意思表示。

三、房屋拆迁后遗赠意思表示的解释路径

既准予物上代位在遗赠中的类推适用，自应当允许通过反驳或遗赠人相反意思表示（以遗赠人生前处分财产最为典型）限制类推适用，尤其是遗赠人作出遗赠意思表示后遗赠标的物毁损、灭失、被征收等情形下，需要通过意思表示的解释规则探究遗赠人是否继续以代位物为遗赠的内心真意。^①如上所述，遗赠扶养协议为要式法律行为，协议的成立、生效、变更及解除需要遵循严格的形式要件，在遗赠物产生代位物的情形下，遗赠人与扶养人需要对代位物重新作出遗赠的意思表示。但实践中，双方往往并未重新达成协议，尤其是在协议已经公证的前提下，便会产生协议解除或者协议继续有效的疑惑。因此，笔者认为，为避免探究内

心真意的恣意性，应当通过遗赠意思表示解释规则引入“一般理性人”的视角来探究遗赠人是否具有以代位物为遗赠的内心真意。

“一般理性人”的视角是指对于标的物毁损、灭失，是否为人自愿且积极主动追求的结果。若遗赠人积极追求该结果发生的，则优先认定为因合同目的不能实现而解除协议，从而不发生遗赠物上推定的法律效果；若系遗赠人非自愿行为之外的客观法律事实造成毁损、灭失，而遗赠人继续受扶养的，表明其具有以代位物为遗赠的意思表示，从而发生受遗赠代位物的法律效果。例如，在因旧村项目改造、交通基础设施建设需要拆迁房屋的国家政策面前，作为“一般理性人”，往往是响应政策要求，选择签订房屋拆迁安置补偿协议，并非自愿追求房屋被征收的结果。^②因此，房屋征收拆迁转化成补偿款或安置房，遗赠的效力仍及于此。^③

综上所述，结合本案详细分析如下：

首先，房屋拆迁后直到倪某玉去世，倪某玉有6年时间对安置房进行重新处置，但其并未修改或补充签订协议就安置房作出新

的意思表示，而是继续接受倪某池、张某香提供的生活扶养，足可推定倪某玉仍有将安置房由倪某池、张某香继续继承的意愿。

其次，倪某玉系配合政府对原房屋拆迁，并非自愿追求拆迁以改变协议内容，拆迁所得安置房将替代原房屋，在原房屋上设定的权利与义务将在新获得的安置房上得到承继，更符合日常生活经验法则和社会上“一般理性人”的认同视角。

再次，根据《遗赠扶养协议公证细则》第十四条规定，遗赠扶养协议公证后，除非征得扶养人同意，遗赠人不得处分遗赠的财产。本案中的遗赠扶养协议已经公证，拆迁安置等手续是由扶养人办理，表明倪某玉处分原房屋已经倪某池、张某香同意，亦表明倪某玉明知拆迁会获得安置房，仍将拆迁事务委托两扶养人办理，推定倪某玉具有以安置房为遗赠的意思，与其本意相符。

最后，原房屋与安置房均登记在倪某玉名下，所有权均属于倪某玉所有，未发生产权变化，仅仅是财产形式发生转化，安置房为原房屋转化而来的代位物，推定倪某玉以安置房为遗赠。

（作者单位：江苏省南通市海门区人民法院）

①刘征峰：“嗣后财产灭失、相反行为与遗嘱效力”，载《法学研究》2021年第5期。

②参见（2019）鲁02民终8763号。

③陈霖：“遗赠物上代位推定的教义构造与适用甄别”，载《交大法学》2024年第1期。